

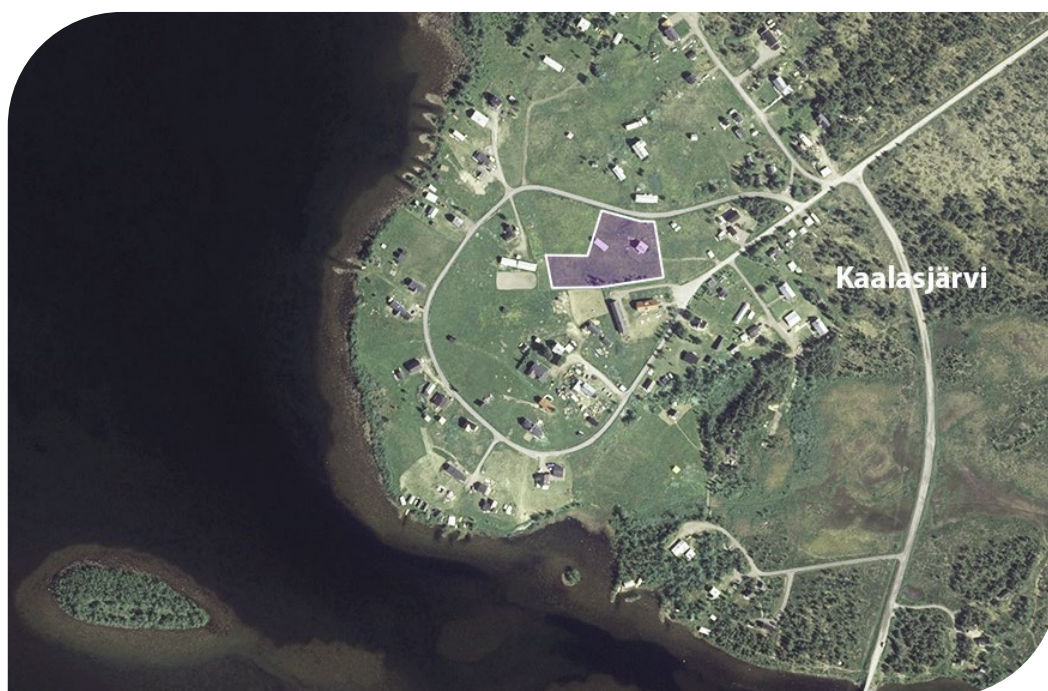


Detaljplan för KAALASJÄRVI 1:3<2

Kiruna kommun

Norrbottens län

Upprättad november 2025



SAMRÅD



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
PLANLAGSTIFTNING.....	3
1. PLANHANDLINGAR.....	4
2. PLANENS SYFTE.....	4
3. PLANDATA	5
3.1 LÄGESBESTÄMNING, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER.....	5
4.2 DETALJPLANER.....	6
4.4 KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT.....	7
4.5 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	7
5. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
5.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	8
5.2 MARK OCH VEGETATION.....	9
5.3 MILJÖFÖRHÅLLANDEN.....	9
5.4 KULTURMILJÖ.....	10
5.5 GATOR OCH TRAFIK.....	11
5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
6. FÖRÄNDRINGAR.....	12
6.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN.....	12
6.2 TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
7. PLANBESTÄMMELSER.....	14
8. GENOMFÖRANDE	16
8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
8.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR.....	17
8.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	18
9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
11. MEDVERKANDE.....	20

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

En detaljplan är ett verktyg för kommunerna att reglera hur mark- och vattenområden ska användas. Detaljplaner används som underlag vid bygglovshandläggning.

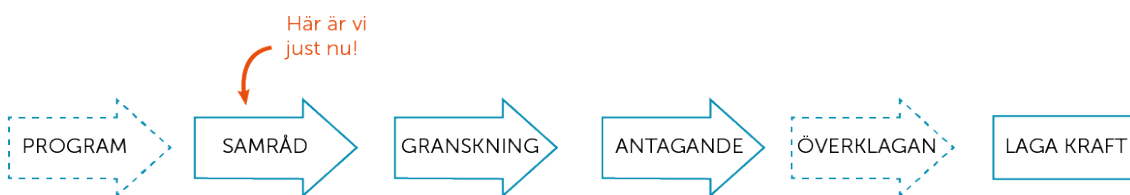
Planarbetet påbörjas med att en undersökning av risk för betydande miljöpåverkan tas fram. I undersökningen utreds planens påverkan på miljön. I samband med att undersökningen tas fram påbörjas även arbetet med planhandlingarna.

När en första version av planhandlingar färdigställts godkänns de av kommunstyrelsen och skickas på samråd till lantmäterimyndigheten, länsstyrelsen, sakägare samt andra berörda. Under samrådstiden ges möjlighet att komma in med skriftliga synpunkter på planen till kommunledningsförvaltningen. Yttranden sammanställs i en samrådsredogörelse tillsammans med kommunens kommentarer och planhandlingarna bearbetas.

Efter bearbetning godkänns handlingarna av kommunstyrelsen och skickas ut på granskning i minst tre veckor på samma sätt som under samrådet. De yttranden som inkommer under granskningen sammanställs i ett granskningsutlåtande med kommentarer från kommunen. Planhandlingarna bearbetas vid behov.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Berörda sakägare som senast under granskningstiden lämnat synpunkter som inte tillgodosetts har möjlighet att överklaga detaljplanen inom tre veckor från att antagandebeslutet anslagits på kommunens anslagstavla. Om ingen överklagar och länsstyrelsen inte överprövar kommunens beslut vinner detaljplanen laga kraft. När detaljplanen vunnit laga kraft kan man i normalfallet söka bygglov i enlighet med planen.

Arbetet med planen bedrivs med standardplanförfarande enligt PBL (2010:900).



Bilden illustrerar skeden i en detaljplaneprocess med standardförfarande.

PLANLAGSTIFTNING

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan

Planbeskrivningen följer inte Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning, då de trädde ikraft efter beslutet om planstart.



Planområdets lokalisering inom byn Kaalasjärvi.

1. PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

2. PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostadsändamål.

Bakgrund

Kaalasjärvi by omfattar enskild mark och detaljplanerades år 1982 för bland annat friliggande bostäder samt garage-, lantbruks- och idrottsområde. På fastighetsägares begäran reglerades användningen [L – Lantbruksområde] för de markarealer som vid den tiden utgjorde slätter- och betesmarker, däribland del av Kaalasjärvi 1:3 som ligger centralt i byn. Av detaljplanen från 1982 framgår att lantbruksområdet troligen kommer att planläggas som byggnadsmark eller grönområde längre fram vid ändrade behov och att det därmed finns en kvarstående möjlighet att förtäta byn i senare skede.

Den del av Kaalasjärvi 1:3 som ligger centralt i byn, utgörs av fastighetsenheten Kaalasjärvi 1:3<2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus samt ett uthus. Avstyckning av Kaalasjärvi 1:3<2 från stamfastigheten erfordrar ändrad markanvändning till bostadsändamål.

3. PLANDATA

3.1 LÄGESBESTÄMNING, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN



Översiktskarta

Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Kaalasjärvi 1:3<2 som är cirka 6800 kvadratmeter och ligger belägen i Kaalasjärvi, cirka 20 kilometer sydväst om centrala Kiruna.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

4.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER

I *Översiktsplan 2018* (laga kraft 2019) ligger Kaalasjärvi inom område för bosättning [B54] avseende fritids- och permanentboende. Då avståndet till Kiruna tätort möjliggör daglig arbetspendling, bedöms Kaalasjärvi lämpligt för permanentboende. Vid utformning och placering av byggnader bör det tas hänsyn till att det dock råder lång insatstid för räddningstjänsten. För detaljplaner som möjliggör ny bebyggelse ska miljökontoret höras angående tillkommande avlopp. Kulturmiljöaspekter ska beaktas vid ny bebyggelse då Kaalasjärvi är en by av stort kulturhistoriskt värde. Jordbruksmark får inte bebyggas.

Detaljplanens syfte är inte i strid med Kiruna kommuns översiktsplan (2018).

4.3 FÖRORDNANDEN OCH SKYDD

Riksintressen

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

- Rörligt friluftsliv 4 kap. 1-2 §§ miljöbalken
Riksintresset avser natur- och kulturvärden inom området Torneträsk-Paitasjärvi som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.
- Friluftsliv 3 kap. 6 § miljöbalken
Riksintresset avser fjällområdet Torneträsk-Kebnekaise och dess mångfacetterade karaktär av opåverkad fjällnatur och mer tillrättalagda miljöer för anläggningsturism.
- Naturvård 3 kap. 6 § miljöbalken
Riksintresset avser Kalixälven och dess naturliga vattenregim.

Mark- och vattenområden av betydelse för totalförsvaret

Planområdet omfattas av följande mark- och vattenområden av betydelse för totalförsvaret:

- Öppna områden av betydelse 3 kap. 9 § 1 st. miljöbalken
Lågflygningsområde (inkl. påverkansområde vadderradar).

4.4 KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Beslut att inleda planläggning har den 8 februari 2021 meddelats av kommunstyrelsen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2021:788. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande vid tolkning av detaljplanen, då detaljplanen påbörjades före 1 januari 2022.

4.5 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 21 juli 2021. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan omgivningspåverkan att detaljplanen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning ska göras. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 9 § har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 1 september 2021 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN



Huvudbyggnad och uthus inom Kalaaasjärvi 1:3<2.

Bostadsbebyggelsen i Kaalasjärvi ligger spridd över udden och består av ömsom friliggande helårsbostäder ömsom fritidsbostäder. Den äldsta bebyggelsen består av bland annat parstugor, aittor och ladugårdar. Egnahem från omkring 1920 - 1940-talen samsas med 1980-tals villor och fritidshus liksom några senare exempel från 1990- och 2010-tal. Timrade eller plankförsedda mindre bodar, uthus och garage karaktäriserar byn, inte minst vid dess infart. I byn finns också samiska inslag i form av kåtor och torkställningar. Längs älven förekommer båthus.

Inom planområdet återfinns ett bostadshus med källare uppfört under 1950-talet med tidstypiska drag från 1940-talets avskalade villaarkitektur. Fasaden är klädd i smal locklistpanel utan markerade knutar och färgsatt i mustig grön kulör. Fasadlivet är förhöjt och byggnaden har brant tak, ospröjsade tvåluftsfönster i trä, svartmålat smidesräcke av plattjärn och tegelmurad skorsten. Byggnaden ligger fritt placerad med framsida mot sydväst. Inom fastigheten finns en ladugårds-/uthusbyggnad.

5.2 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Offentlig och kommersiell service finns i Kiruna tätort, cirka 20 kilometer från Kaalasjärvi.

5.2 MARK OCH VEGETATION

Markförhållanden och vegetation

Planområdet ligger högt på udden med vegetation bestående av ängs- och gräsmark. Inom planområdet råder en höjdskillnad om cirka 5 meter (cirka +469 meter till +474 meter, RH2000).

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Jordarten består enligt SGU:s jordartskarta av morän, sannolikt lösa jordlager av varierande mäktighet.

5.3 MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och är juridiskt bindande. Detaljplanen berörs endast av beslutade miljökvalitetsnormer för grund- och ytvatten.

Grund- och ytvattenförekomsten Kalixälven uppfyller god och kvalitativ grundvattenstatus respektive hög ekologisk ytvattenstatus i enlighet med beslutad miljökvalitetsnorm. Den kemiska statusen uppnår ”ej god” kemisk ytvattenstatus till följd av påverkan från atmosfärisk deposition (gäller samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige).

Rennäring

Planområdet ligger inom Laevas sameby. Planområdet ligger inte inom mark som utgör utpekade strategiska platser, renens viktiga områden eller är av riksintresse för rennäringen.

Dagvatten

Planområdet består av genomsläpplig mark med gynnsamma dräneringsegenskaper. Omhändertagande av dagvatten sker därför lokalt genom naturlig infiltration. Avrinning från planområdet sker västerut till yt- och grundvattenförekomsten Kalixälven (ID: SE752306-167779 respektive ID: SE752418-168104).

5.4 KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Inga identifierade fornlämningar finns inom planområdet. Länsstyrelsen har, efter samråd med Kiruna kommun, meddelat att arkeologisk undersökning inte krävs inom planområdet.

Kulturhistoriska värden

Kaalasjärvi ingår i Norrbottens kulturmiljöprogram, *Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-2020* (Länsstyrelsen i Norrbottens län, 2010), som en av få jordbruksbyar etablerade så långt in i inlandet. Byns höga kulturhistoriska värde härleds såväl till den äldre bebyggelsen från anläggningstiden såväl till egna hem och gårdar från byns expansiva period vid 1900-talets början samt till samiska byggnader som utgör del av byns särprägel. Den blandande bebyggelsen ligger spridd i byns öppna landskap, se rubriken "Odlingslandskap" nedan.

Odlingslandskap

I Kaalasjärvi finns ett kvarvarande öppet slätter- och beteslandskap (klass 1) som är uppmärksammat i Norrbottens kulturmiljöprogram, *Norrbottens kulturmiljöprogram 2010-2020* (Länsstyrelsen i Norrbottens län, 2010), och i Norrbottens program för bevarande av odlingslandskapets natur- och kulturmiljövärden, *Vårt hävdade Norrbotten* (Länsstyrelsen i Norrbottens län, 1993). Mark inom planområdet används inte för bete eller slätter.



Fotografi över befintligt bostadshus inom Kaalasjärvi 1:3<2

5.5 GATOR OCH TRAFIK

Kaalasjärvi by nås via allmän väg, väg 871, som slutar med en vändplan strax efter infarten till byn. Genom bykärnan löper en enskild väg som ombesörjs av Kaalasjärvi Bysamfällighetsförening. Åtkomst till Kaalasjärvi 1:3<2 sker från den allmänna vägen via Kaalasjärvi 1:13. Utfartsservitut är inte inrättat då fastigheterna innehas av samma ägare.

5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Dricksvatten ombesörjs via enskild borrhälsbrunn och spillvatten hanteras via enskild anläggning inom fastigheten.

Optofiber

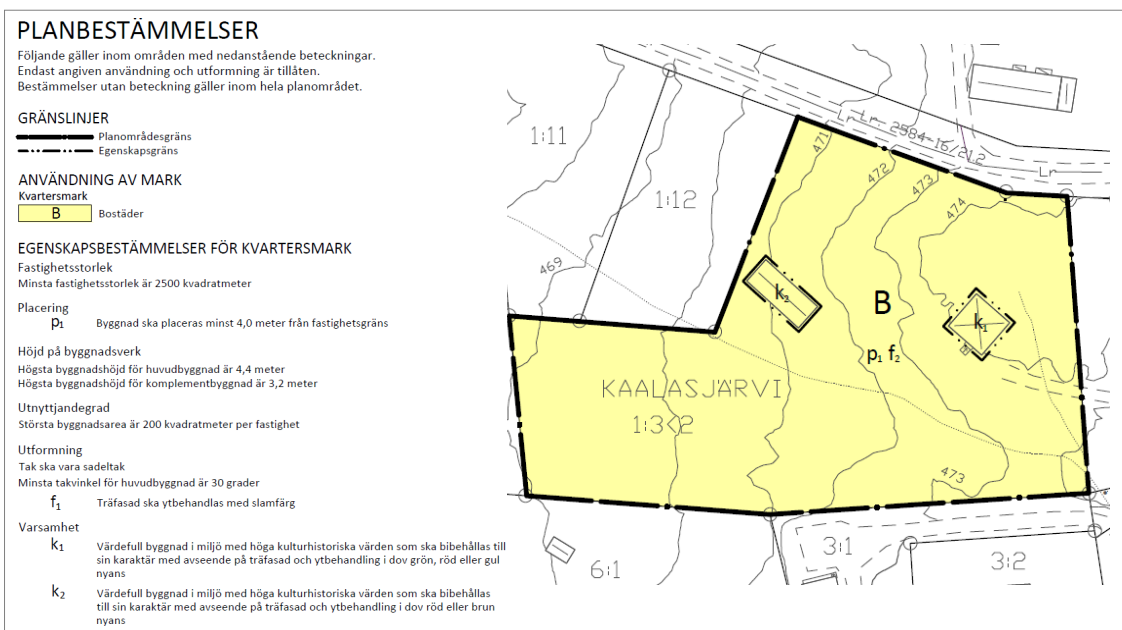
Fast bredband finns framdraget till byn Kaalasjärvi. Kaalasjärvi 1:3<2 är inte ansluten till fast bredband. Möjlighet finns att ansluta fastigheten/-er inom planområdet till det fasta bredbandsnätet.

Avfall

Avfall omhändertas i enlighet med Kiruna kommuns gällande avfallsföreskrifter.

6. FÖRÄNDRINGAR

6.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN



Urklipp av plankarta.

Detaljplanen reglerar att fastighetsstorlek ska uppgå till minst 2500 kvadratmeter, vilket innebär att högst två fastigheter kan bildas inom planområdet. Byggrätten, högst 200 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet, är relativt låg i förhållande till fastighetsstorlek. Bestämmelserna syftar gemensamt till att beakta platsens kulturhistoriska värden med avseende på Kaalasjärvis öppna och glesbebyggda karaktär.

I syfte att bevara bebyggelsekaraktären inom planområdet är byggnadshöjden reglerad till 4,4 meter för huvudbyggnad och 3,2 meter för komplementbyggnad. Tak ska utformas som sadeltak och takvinkeln ska uppgå till minst 30 grader.

Fasad på befintlig huvud- och uthusbyggnad ska, utifrån byggnadernas allmänna kulturhistoriska värde i befintlig miljö, vara av trä och företrädesvis ytbehandlad med slam- eller linoljefärg. Huvudbyggnaden ska färgsättas i för 1940-talet tidstypisk dov grön, röd eller gul nyans medan uthusbyggnaden ska färgsättas i dov brun eller röd nyans. Nyttillkommen byggnad/-er ska ytbehandlas med slamfärg.

Övriga karaktärsdrag för 1940-talets villarkitektur, såsom fönstersättning och fönsterutformning, utsprång, fasadutformning, friliggande trappa med smidesräcken etc. bör värnas och vårdas vid byggnadsåtgärder som rör befintliga byggnader inom planområdet.

6.2 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Gemensam anläggning för dricksvattenförsörjning och avloppshantering, kan prövas efter önskemål eller vid behov, i samband med eventuell framtida avstyckning/bygglov. Vid hinder av gemensam lösning kan dricksvattenförsörjning till eventuell framtida styckningslott ombesörjas via egen brunn och spillvatten hanteras i enskild anläggning.

Optofiber

Möjlighet finns att ansluta fastighet/-er inom planområdet till fast bredbandsnät.

Avfall

Avfall ska omhändertas i enlighet med Kiruna kommuns gällande avfallsföreskrifter.

7. PLANBESTÄMMELSER

Användning av kvartersmark

B**Bostäder**

Användningen reglerar områden för boende av varaktig karaktär där även bostadskomplement ingår.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 2500 kvadratmeter

Planbestämmelsen syftar till bibehålla Kaalasjärvis öppna karaktär avseende byggnadsplacering och landskapets form.

Planbestämmelsen motiveras även av möjligheten att ordna enskilt avlopp inom fastighet.

Placering

[p₁] Byggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter

Planbestämmelsen syftar till att reglera byggnadsfritt avstånd till grannliggande fastigheter samt mot byavägen.

Höjd på byggnadsverk

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,4 meter**Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter**

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla befintlig bebyggelsekaraktär inom planområdet.

Utnyttjandegrad

Största exploatering är 200 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla Kaalasjärvis öppna karaktär genom en tämligen begränsad byggrätt i förhållande till fastighetsstorlek.

Utformning

Tak ska vara sadeltak

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla väsentliga karaktärsdrag som återfinns bland stor del av bebyggelsen i Kaalasjärvi och inom planområdet.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader

Planbestämmelsen syftar till att bibehålla väsentliga karaktärsdrag som återfinns bland stor del av bebyggelsen i Kaalasjärvi och inom planområdet.

- [f₁]** **Träfasad ska ytbehandlas med slamfärg**
Planbestämmelsen syftar till att samspela med väsentliga karaktärsdrag som återfinns hos befintlig bebyggelse inom planområdet. Slamfärg kan ersättas av linoljefärg.

Varsamhet

- [k₁]** **Värdefull byggnad i miljö med höga kulturhistoriska värden som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på träfasad och ytbehandling i dov grön, röd eller gul nyans**
Planbestämmelsen syftar till att bibehålla väsentliga karaktärsdrag som återfinns hos befintlig bebyggelse inom planområdet. Företrädesvis används slamfärg eller linoljefärg i ovan angivna nyanser med hänsyn till platsens höga kulturhistoriska värden.
- [k₂]** **Värdefull byggnad i miljö med höga kulturhistoriska värden som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på träfasad och ytbehandling i dov brun eller röd nyans**
Planbestämmelsen syftar till att bibehålla väsentliga karaktärsdrag som återfinns hos befintlig bebyggelse inom planområdet. Företrädesvis används slamfärg eller linoljefärg i ovan angivna nyanser med hänsyn till platsens höga kulturhistoriska värden.

8. GENOMFÖRANDE

8.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samråd: Fjärde kvartalet 2025

Granskning: Fjärde kvartalet 2025 alternativt första kvartalet 2026

Antagande: Första kvartalet 2026

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark.

Planavgift

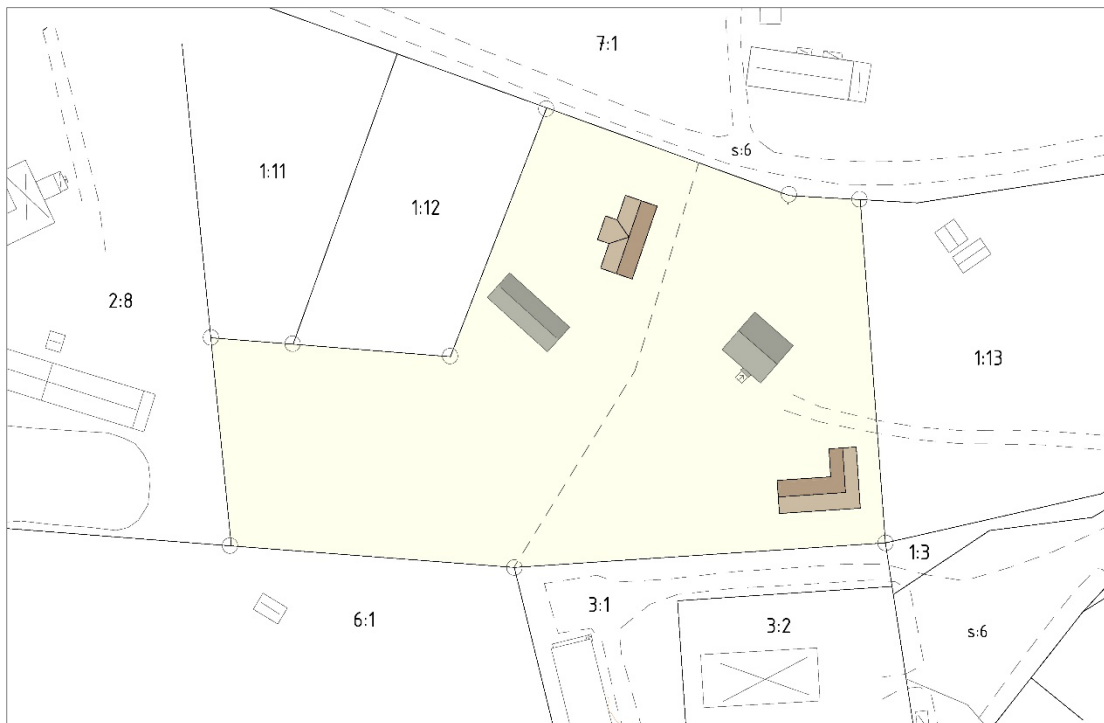
Kommunen avser inte ta ut någon planavgift.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Kiruna kommun och plansökande. Planavtalet reglerar ansvar och kostnader för detaljplanens upprättande. Plansökande svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

8.2 FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, m.m.



Figuren visar ett exempel på möjlig fastighetsindelning av Kaalasjärvi 1:3<2. I figuren illustreras maximal byggrätt (200 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet), genom fiktiva byggnader i brunt och befintliga byggnader i grått.

Planlagd kvartersmark ligger som helhet inom fastigheten Kaalasjärvi 1:3>2. Detaljplanen möjliggör högst två fastigheter inom planområdet, till en storlek om minst 2500 kvadratmeter per fastighet.

Avstyckning av Kaalasjärvi 1:3<2 för ytterligare en bostadsfastighet kan medföra behov av att ansluta eventuell framtida avstyckningslott till befintlig vägsamfällighetsförening alternativt lösa utfartsservitut över grannliggande fastighet till allmän väg.

8.3 EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för upprättande av detaljplan åligger plansökande.

Planavgift tas inte ut av Kiruna kommun i bygglovskedet.

Berörd fastighetsägare bekostar ansökan om lantmäteriförrättning vid genomförande av fastighetsreglering eller annan typ av förrättning. Kostnader vid eventuellt inrättande av en gemensamhetsanläggning, exempelvis avloppsanläggning, fördelas mellan deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar utbyggnad av enskild avloppslösning.

Ledningsägare ansvarar för och bekostar ledningsförrättning eller motsvarande nyttjanderätt vid eventuellt framtida inrättande, ändring eller upphävande av ledningsrätt inom berörda fastigheter.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för Kiruna kommun.

9. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planlagd markanvändning medför ingen ytterligare belastning på Kalixälven och bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå beslutad miljö kvalitetsnorm för vattendraget.

Dagvatten

Planlagd markanvändning bedöms inte påverka möjligheterna för fördröjning och infiltration inom planområdet eller medföra negativ belastning på dagvattenrecipient.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Kaalasjärvi ligger som helhet inom riksintresse för rörligt friluftsliv. Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget inte inverka påtagligt negativt på riksintresset.

Friluftsliv

Detaljplanen reglerar bostadsändamål för en befintlig bostadsgård och bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på riksintresset.

Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse naturvård avseende Kalix älv. Detaljplanens genomförande bedöms inte inverka negativt på riksintresset som värnar Kalixälven och dess naturliga vattenregim samt nytta för laxreproduktion.

11. MEDVERKANDE

Kommunala tjänstepersoner och sakkunniga som medverkat i planarbetet.

Linnea Isaksson

Planeringsarkitekt FPR/MSA

Adam Palo

Planarkitekt, Kiruna kommun

Timo Saarensilta

Planchef, Kiruna kommun